
COMMUNE DES DEUX-ALPES

Département de l'ISERE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

- 1. MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DU PLU DE MONT-DE-LANS**
- 2. MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DU PLU DE VENOSC**
- 3. MISE A JOUR DE LA NOTICE, DU ZONAGE ET DU REGLEMENT DES EAUX PLUVIALES SUR LA STATION DES DEUX-ALPES**

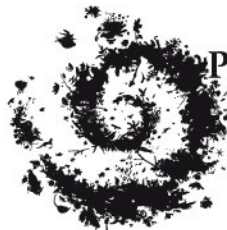
2. Pièce D – Avis des personnes publiques associées et autres autorités spécifiques



SOMMAIRE



N° d'ordre	Désignation des pièces
1	Avis du Parc National des Ecrins du 8 septembre 2023
2	Avis de la Direction Départementale des Territoires du 26 septembre 2023
3	Avis conforme n°2023-ARA-AC-3169 du 11 septembre 2023 de l'autorité environnementale



Parc national
des Ecrins

Objet

Modification N°2 du PLU de Mont de Lans
Modification N°3 du PLU de Venosc

Monsieur le Maire

Mairie Les Deux Alpes
48 avenue de la Muzelle
38 860 Les 2 Alpes

Suivi par

Frédéric Sabatier
04.92.40.20.52
frederic.sabatier@ecrins-parcnational.fr
FS/CB

Date

Gap, le 8 septembre 2023

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez adresser pour avis les dossiers de modification de droit commun relatifs aux PLU des Communes historiques de Mont de Lans et de Venosc.

L'analyse de ces dossiers n'appellent pas d'observation de la part de mon établissement au regard de notre champ d'expertise et de la charte du Parc national.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le directeur

Ludovic SCHULTZ

Service Aménagement Sud-Est



Grenoble, le **26 SEP. 2023**

**Le préfet
à
Monsieur le maire des Deux Alpes**

Laurence COTTET-DUMOULIN

Chargée de planification

Objet : procédure de modification n°3 du PLU de Venosc

Vous m'avez transmis le projet de modification n°3 du PLU de la commune déléguée de Venosc (commune nouvelle des Deux Alpes) pour avis.

La commune de Venosc a approuvé son PLU par délibération du Conseil Municipal du 30 mai 2011, modifié à plusieurs reprises.

Le projet de modification n°3 du PLU porte sur divers éléments du règlement graphique et écrit. Il vise notamment à :

- supprimer un emplacement réservé,
- imposer la réalisation de 25 % de logements locatifs sociaux sur les opérations de plus de 10 logements dans l'ensemble des zones U et AU,
- création d'une zone Na au hameau du Sellier, afin de permettre l'extension de l'activité agricole,
- autoriser les exploitations agricoles en zone N,
- modifier les règles d'implantation par rapport aux voies et emprise publiques, en zone Ue,
- supprimer le périmètre d'attente de projet,
- modifier les règles d'implantation des bâtiments sur les zones U et AU, notamment le long de l'avenue de la Muzelle,
- intégrer le schéma des eaux pluviales aux annexes.

Le rapport de présentation explique par ailleurs que la procédure de modification vise également à modifier certaines règles du PLU (dispositions générales, nom des zones, modification de règles de gabarit, prospects logements saisonniers, espaces verts...), de sorte à l'harmoniser avec le PLU de Mont-de-Lans, les deux communes étant jointives et ayant fusionné en tant que commune nouvelle le 1^{er} janvier 2017.

Il est à noter que le PLU de Mont-de-Lans fait actuellement l'objet d'une procédure de modification de droit commun, certains objets étant communs.

Certains objets de la procédure de modification de Venosc appellent les remarques suivantes :

1/ La règle imposée de 25 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des zones U et AU de la commune apparaît insuffisamment justifiée. Outre le fait qu'elle doit être appliquée au titre de l'article L. 151-15 du CU (à spécifier dans le règlement et sur le plan de zonage), le rapport de présentation devrait présenter les réflexions et les analyses qui ont présidé à son instauration : stock actuel de logements, état de la demande en logement social sur la commune, problématique du logement saisonnier, projet communal de développement, types de logements aidés attendus, ce en cohérence avec le PADD communal.

Si l'on comprend que cette mesure vise à favoriser l'accession sociale sur la commune, et donc l'implantation de logements permanents, **celle-ci mérite d'être justifiée** : choix de l'outil, taux, seuil de déclenchement,

uniformité de la règle sur la commune, attente en termes de volume de production au vu du rythme des opérations passées... Une étude sur la faisabilité de réalisation de logements BRS auprès de bailleurs, d'Organisme Foncier Solidaire a-t-elle été menée ? La règle peut avoir des effets bloquant sur les opérations, en l'absence de marché et bailleurs intéressés.

Je note que la modification en cours de la commune de Mont-de-Lans prévoit une règle similaire. **Ces questionnements semblent relever d'une échelle de la commune fusionnée des Deux Alpes, à justifier par ailleurs avec les réflexions du SCoT de l'Oisans en cours d'élaboration.**

2/ La procédure envisage, par ailleurs, la modification d'un ensemble de règles de gabarit (prospect, hauteur, implantation aux limites séparatives, pourcentage d'espaces libres et d'espaces verts) **qui méritent d'être justifiées de manière plus précise.** La simple justification d'une recherche d'adéquation au PLU de Mont-de-Lans me semble insuffisante. Je note de surcroît qu'en zones Ubh et Aubh, la procédure de modification prévoit l'imposition d'un taux de 50 % d'espaces libres, modifiant le potentiel constructible de ces zones et les formes urbaines attendues : pour rappel, ces zones sont définies dans les différentes pièces du PLU de Venosc (y compris les règlements écrit et graphique) comme des zones à dominante résidentielle **de densité élevée, ce qui me semble contraire à la règle définie.**

Pour rappel, le rapport de présentation doit expliquer l'incidence de ces modifications sur le potentiel constructible des zones et de la commune, la composition urbaine, voire le caractère architectural de la commune et de ses hameaux. Pour mémoire, la modification du PLU doit respecter les orientations du PADD.

3/ D'après l'article L. 153-27 du CU, neuf ans après l'approbation du PLU, la commune doit réaliser une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 (y compris sur le sujet des UTN). Le PLU de Venosc datant de 2011, il doit faire l'objet d'une telle analyse. **Celle-ci permettrait de justifier les modifications envisagées voire de réfléchir à l'opportunité de révision du plan d'urbanisme et d'enclencher une réflexion globale à l'échelle de la commune nouvelle fusionnée des Deux Alpes.**

4/ La procédure de modification vise également à mettre le schéma directeur des eaux pluviales en annexe du PLU, avec renvoi du règlement vers celui-ci pour tout projet d'aménagement. D'après l'article R. 151-53 du CU, le schéma directeur des eaux pluviales ne fait pas strictement partie des annexes du PLU : il n'a en effet pas de valeur réglementaire ; seul le zonage d'assainissement et d'eaux pluviales est opposable après annexion au PLU et après enquête publique. Les règles définies par le zonage sont alors à intégrer et traduire au sein du règlement du PLU. En conséquence, si les éléments conclusifs du schéma directeur d'eaux pluviales peuvent être intégrés dans le rapport de présentation, ils n'ont en l'absence de zonage pas de valeur réglementaire et le règlement du PLU ne peut renvoyer à ce document. Pour mémoire, par ailleurs, une carte d'aléa est en cours d'élaboration sur la station des Deux Alpes ; **il paraît opportun que le schéma directeur et le futur zonage prennent en compte cette nouvelle connaissance.**

En conclusion, la procédure de modification de la commune de Vénosc vise de nombreux objets, dont la plupart n'appellent pas de remarques de ma part.

Je donne un avis favorable à la poursuite de la procédure mais vous demande de prendre en compte les remarques ci-dessus.

Le Préfet

Louis LAUGIER



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la modification n°3 du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Venosc (38)**
(Commune nouvelle Les Deux Alpes)

Avis n° 2023-ARA-AC-3169

Avis conforme délibéré le 11 septembre 2023

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 11 septembre 2023 sous la coordination de Marc Ezerzer, en application de sa décision du 4 juillet 2023 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Marc Ezerzer attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret no 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 11 août 2020, 22 septembre 2020, 6 octobre 2020, 19 novembre 2020, 6 avril 2021, 2 juin 2021, 19 juillet 2021, 24 mars 2022, 5 mai 2022, 9 février 2023, 4 avril 2023 et 19 juillet 2023 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2023-ARA-AC-3169, présentée le 25 juillet 2023 par la commune nouvelle Les Deux Alpes, relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Venosc (38) ;

Vu la saisine de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 27 juillet 2023 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires de l'Isère en date du 30 août 2023 ;

Considérant que la commune de Venosc (Isère) est une commune déléguée au sein de la commune nouvelle des Deux Alpes (38) ; que cette dernière compte 1942 habitants (la population de Venosc en 2014, était de 756 habitants) sur une surface de 56,7 km², qu'elle fait partie de la communauté de communes de l'Oisans, est soumise aux dispositions de la loi Montagne et se situe dans l'aire d'adhésion du parc national des Écrins ;

Considérant que le projet de modification n°3 a pour objet :

- d'apporter des évolutions au règlement écrit, notamment en :
 - encadrant l'insertion des pompes à chaleur et climatiseurs dans l'ensemble des zones U et AU ;
 - ajoutant des rappels concernant les réglementations relatives aux déchets ménagers ;
 - imposant un coefficient d'espaces verts dans les zones U (hors zone artisanale) et AU ;
 - autorisant les aménagements de camping ou caravanage en zones urbaines (hors zone artisanale) ;
 - limitant le nombre d'accès par unité foncière dans l'ensemble des zones U et AU ;
 - intégrant le schéma directeur des eaux pluviales en cours d'élaboration dans le règlement et en annexes ;
 - ajoutant dans les dispositions générales, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, que les reconstructions sont autorisées dans la limite de 5 ans ;
 - permettant aux constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de ne pas être soumis aux mêmes règles d'implantation, de hauteur et d'aspect que les autres constructions ;
 - imposant la réalisation d'un minimum de 25% de logements sociaux sur les opérations de plus de 10 logements dans les zones U et AU ;
 - intégrant dans les dispositions générales la hauteur minimale des surplombs et préciser les cas dans lesquels ils ne comptent pas dans le recul minimal à respecter des constructions ;
 - excluant les saillies du recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - autorisant les constructions sur certaines limites, sur tout ou partie de la zone artisanale ;
 - autorisant les exploitations agricoles en zone N ;
- d'apporter des évolutions au règlement graphique, notamment en :
 - supprimant un emplacement réservé ;
 - créant une zone Na autour de la Chèvrerie du Sellier ;
- d'harmoniser le règlement (écrit et graphique) avec celui de la commune déléguée de Mont-de-Lans en permettant notamment de :
 - renommer les différentes zones afin qu'elles correspondent aux zones de la commune déléguée de Mont-de-Lans ;
 - réorganiser et compléter les dispositions générales contenues dans le titre I du règlement avec la division de territoire en zones, le champ d'application du règlement, les dispositions particulières, les définitions et les notions des destinations de constructions au titre du code de l'urbanisme ;
 - reformuler les dispositions relatives aux installations classées soumises à autorisation, dépôts de matériaux et stationnements de caravanes isolées interdits dans les zones concernées ;
 - interdire en zones U et AU les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions provisoires ou d'habitat léger de loisirs, les mobiles-homes et résidences mobiles et les affouillements et exhaussements non liés aux occupations et utilisations autorisées par ailleurs ;

- interdire le changement de destination des hébergements hôteliers sur la station ;
 - supprimer les interdictions relatives à la limitation des commerces de plus de 200 m² de surface de vente (sur la station uniquement), aux groupements de constructions, aux commerces uniquement en rez-de-chaussée, au dépôt de matériaux divers et hydrocarbures, aux constructions à usage de stationnements dans les zones urbaines concernées ;
 - supprimer un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) ;
 - autoriser sous condition dans les zones U et AU (hors zone artisanale), l'extension et la création des bâtiments à usage artisanal, sur la station également, la création, déplacement ou développement d'ICPE et dans les autres zones U et AU également (hors zone artisanale), l'extension des exploitations agricoles ;
 - exiger sur la station, la création de logements saisonniers lors d'opérations produisant plus de 1 000 m² de surface de plancher d'hébergement hôtelier ;
 - modifier les règles relatives aux accès dans les zones U et AU en permettant notamment de réduire la largeur minimale des voies à usage public ;
 - reformuler les dispositions relatives à l'eau potable, à l'assainissement, vidanges de piscines, réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution dans les zones concernées ;
 - modifier les règles d'implantation des bâtiments, sur les zones U et AU, notamment le long de l'Avenue de la Muzelle ;
 - permettre aux hôtels sur la station d'avoir une marge de recul réduite dans certains cas ;
 - sur les zones U et AU (hors zone artisanale) et notamment le long de l'avenue de la Muzelle, modifier les règles de hauteur ;
 - modifier les règles de stationnements et les ratios dans l'ensemble des zones ;
 - modifier les règles sur les espaces libres, plantations et espaces boisés classés dans l'ensemble des zones ;
 - intégrer les articles sur la performance énergétique et environnementale et les infrastructures et réseaux de communications numériques et les réglementer notamment dans les zones U et AU ;
 - harmoniser les aspects des façades notamment sur la station ;
- de corriger des erreurs matérielles et de mettre à jour les annexes du PLU ainsi que les mentions du code de l'urbanisme ;

Considérant que la création d'une zone Na (zone naturelle pouvant accueillir des activités agricoles) prévue par la modification du PLU concerne une surface de 1 329 m² actuellement classée en zone N1o (zone naturelle équipée pour les loisirs de plein air) et doit permettre la poursuite d'une activité agricole ; que ce reclassement n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement ;

Considérant la procédure objet du présent avis apporte en outre principalement des ajustements afin de faciliter l'application du PLU et de prendre en compte des évolutions réglementaires, tout en harmonisant le règlement du PLU avec celui de l'autre commune déléguée composant avec Venosc la commune nouvelle des Deux Alpes ; que ces évolutions n'ont pas pour effet de remettre en cause les prescriptions édictées au titre de la protection de l'environnement, du paysage et des risques naturels ;

Considérant que le projet de modification ne prévoit aucune extension de zone urbaine impliquant la réduction de l'emprise de zones agricoles A et de zones naturelles N ;

Considérant que les évolutions du PLU proposées dans le cadre de sa modification ne sont pas susceptibles d'impact notable sur les continuités écologiques, les milieux naturels et la biodiversité, ni sur les risques naturels, le paysage, l'air, les taux d'imperméabilisation des sols et les besoins en eau et assainissement du territoire concerné ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Venosc (38) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Venosc (38) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Auvergne-Rhône-
Alpes et par délégation, son membre

Marc EZERZER
marc.ezerzer

Signature numérique de
Marc EZERZER
marc.ezerzer
Date : 2023.09.11
11:21:04 +02'00'

Marc EZERZER